

**PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN FASILITAS UMUM ANTARA  
DEVELOPER DENGAN WARGA PERUMAHAN  
WARU SURYA INDAH SUKOHARJO**

**NASKAH PUBLIKASI**

Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat

Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



Oleh :

PITO APRILLIANDO  
NIM : C.100.120.032

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2016**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN FASILITAS UMUM  
ANTARA DEVELOPER DENGAN WARGA PERUMAHAN  
WARU SURYA INDAH SUKOHARJO**

**PUBLIKASI ILMIAH**

**Yang ditulis oleh :**

**PITO APRILLIANDO**  
**C.100.120.032**

**Telah diperiksa dan disetujui oleh :**

**Pembimbing**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a smaller, less distinct mark.

**(Darsono, S.H., M.Hum.)**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN FASILITAS UMUM  
ANTARA DEVELOPER DENGAN WARGA PERUMAHAN  
WARU SURYA INDAH SUKOHARJO**

Yang ditulis oleh :

PITO APRILLIANDO  
C.100.120.032

Telah diperiksa di depan Dewan Penguji

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada tanggal 1 Agustus 2016

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji

Ketua : Darsono, S.H., M.Hum.

Sekretaris : Shallman Alfarizy, S.E., S.H., M.Kn.

Anggota : Nuswardhani, S.H., S.U.



Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum)

## **SURAT PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam makalah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 1 Agustus 2016

Yang menyatakan,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pito Aprilliando', with a horizontal line underneath.

Pito Aprilliando  
C.100.120.032

PENYELESAIAN SENGKETA LAHAN FASILITAS UMUM ANTARA  
DEVELOPER DENGAN WARGA PERUMAHAN WARU SURYA INDAH

SUKOHARJO

PITO APRILLIANDO

C.100.120.032

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

**ABSTRAK**

Terjadi suatu sengketa lahan Fasilitas Umum antara Developer dengan warga. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyelesaian sengketa lahan fasilitas umum antara developer dengan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo dan untuk mengetahui kendala-kendala dalam menyelesaikan sengketa lahan fasilitas umum antara developer dengan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo. Metode Penelitian menggunakan metode pendekatan sosiologis yang bersifat deskriptif. Menggunakan jenis data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan melalui daftar pertanyaan, wawancara, observasi, dan studi kepustakaan. Dengan menggunakan analisis data secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tersebut awalnya melalui mediasi dikarenakan mediasi tidak berhasil maka dilakukan melalui pengadilan dan dimenangkan oleh warga dan untuk kendala-kendala yang dihadapi warga dalam menyelesaikan sengketa lahan fasilitas umum dengan developer adalah dikarenakan adanya ketidaksesuaian antara brosur atau leaflet yang ada dengan pelaksanaannya, dikarenakan terhambatnya komunikasi antara developer dengan warga selaku konsumen, dan dikarenakan sulitnya untuk mencapai kesepakatan antara developer dengan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo selaku konsumen.

**Kata Kunci:** *Penyelesaian Sengketa Fasilitas Umum, Kendala Penyelesaian Sengketa Fasilitas Umum*

**ABSTRACT**

*There is a land dispute between the Public Facilities Housing Developers with citizens Waru Surya Indah Sukoharjo. This study aims to determine the settlement of the land dispute between the developer of public facilities by residents Housing Waru Surya Indah Sukoharjo and to identify obstacles in resolving the land dispute between the developer of public facilities by residents Housing Waru Surya Indah Sukoharjo. Methods using descriptive sociological approach. Using primary data types and data sekunder. Teknik used data collection through questionnaires, interviews, observation, and literature study. By using qualitative data analysis. The results showed that the resolution of the dispute initially through mediation because mediation is not successful it is done through the courts and won by the citizens and to the constraints faced by the citizens in resolving land disputes public facilities with the developer is due to the mismatch between the brochure or leaflet existing implementation, due to delays in the communication between the developer with the citizens as consumers, and due to the difficulty to reach an agreement between the developer with the citizens of Housing Waru Surya Indah Sukoharjo as a consumer.*

**Keywords:** *Dispute Resolution Public Facilities, Obstacle Dispute Resolution Public Facilities*

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan hal penting bagi kehidupan manusia. Diatas tanah pula manusia membangun rumah sebagai tempat bernaung dan membangun berbagai bangunan lainnya untuk perkantoran dan sebagainya. Tanah juga mengandung berbagai macam kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan manusia.<sup>1</sup>

Pelaksanaan pembangunan rumah sebagai tempat bernaung itu tidak lepas dari pembangunan perumahan, dimana rumah merupakan kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia yang berfungsi utama sebagai tempat tinggal atau menetap. Terlepas dari itu perumahan juga berfungsi sebagai tempat berinteraksi masyarakat yang selalu dilakukan sebagai suatu kebiasaan yang berguna untuk kesejahteraan, keamanan dan kebahagiaan hidup sebagai mahluk sosial. Pembangunan perumahan sebagai tempat awal beaktifitas dan bersosialisasi antara masyarakat tidak terlepas dari kelengkapan perumahan itu sendiri seperti Fasilitas Umum (Fasum) yang memadai untuk menunjang kehidupan sosial bermasyarakat, menciptakan rasa nyaman, aman, sebagai tempat tinggal atau hunian.<sup>2</sup>

Pembangunan perumahan idealnya juga harus dibangun Fasilitas Umum oleh pihak developernya. Melihat pentingnya Fasilitas Umum yang harus ada seperti tempat peribadahan. Pembangunan perumahan hendaknya juga mendapatkan perhatian lebih dari pihak developer perumahan itu sendiri. Disebutkan bahwa

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, 2007, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Jakarta: Sinar Grafika, hal.45.

<sup>2</sup> Tanirun dan Andri Wibowo, 2011 , *Peran Pemerintah Daerah dalam Penyelesaian Sengketa Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Perumahan*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Lampung, hal.3.

dalam Pasal 7, 8, dan 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah, sarana dan utilitas perumahan yang harus dimiliki sebuah perumahan untuk mendukung kegiatan sosial ekonomi dan budaya dari masyarakat. Dengan demikian maka jelas bahwa dalam pembangunan perumahan atau pemukiman harus ada Fasilitas Umum. Akan tetapi kenyataan yang ada bahwa pembangunan Fasilitas Umum di daerah perumahan sering kali disepelekan oleh pihak developernya. Dimana Fasilitas Umum tidak dibangun karena adanya keinginan dari pihak tertentu untuk memperoleh keuntungan semata tanpa memperhatikan peraturan yang ada.<sup>3</sup> Ketidaklengkapan Fasilitas Umum itu maka menyebabkan adanya sengketa antara warga dengan pihak developernya. Dimana sengketa itu adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.<sup>4</sup>

Adapun permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini meliputi: *Pertama*, bagaimana penyelesaian sengketa lahan fasilitas umum antara developer dengan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo. *Kedua*, apakah kendala-kendala yang dihadapi dalam menyelesaikan sengketa lahan fasilitas umum antara developer dengan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo.

Untuk melihat lebih jauh bagaimana proses penyelesaian sengketa fasilitas umum antara developer dengan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo,

---

<sup>3</sup> Tanirun dan Andri Wibowo, *Ibid.*, hal.4.

<sup>4</sup> Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Hak Atas Tanah*, Bandung: Alumni, hal.12.

maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui bagaimana tahapan penyelesaian sengketa lahan Fasilitas Umum antara developer dengan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo. Selain itu juga untuk memahami kendala-kendala yang ada dalam menyelesaikan sengketa lahan Fasilitas Umum antara developer dengan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo.

Manfaat penulis melakukan penelitian ini meliputi *Pertama*, manfaat teoritis; dengan adanya penelitian ini maka dapat memberikan sumbangan pemikiran (sebagai informasi ilmiah) bagi akademisi tentang penyelesaian sengketa lahan Fasilitas Umum di Indonesia pada umumnya dan terutama di Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo pada khususnya. *Kedua*, manfaat praktis; untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti, untuk lebih mengembangkan penalaran, dengan membentuk pola pikir dinamis sekaligus untuk mengetahui kemampuan dalam menerapkan ilmu yang diperoleh, dan sebagai bahan yang dapat digunakan dan memberikan sumbangan bagi pihak-pihak yang terkait dan terlibat dengan bidangnya.

Metode Penelitian menggunakan metode pendekatan sosiologis dengan jenis penelitian deskriptif. Sumber data meliputi data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan melalui daftar pertanyaan, wawancara, observasi, dan studi kepustakaan. Metode analisis data menggunakan analisis kualitatif yaitu dengan mengelompokkan dan menyelidiki data yang diperoleh dari penelitian lapangan yang berupa hasil wawancara kepada narasumber, kemudian akan dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan yang



berupa dokumen-dokumen, literatur dan yurisprudensi, sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang dikaji dan dapat ditarik kesimpulan.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Penyelesaian Sengketa Lahan Fasilitas Umum antara Developer dengan Warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo**

#### **1. Mediasi**

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden Supardi (selaku Ketua RT) Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo pada hari minggu tanggal 25 Juni 2016 jam 10.05 mengenai tahapan-tahapan mediasi didalam proses penyelesaian sengketa lahan Fasilitas Umum antara developer dengan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo. Pada tahun 2000an dari warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo dan dari perwakilan pihak pengembang atau pihak developer telah mensetujui untuk memilih responden Wardana yang dulunya itu menjadi kepala desa di daerah Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo sebagai mediatornya.<sup>5</sup> Dikarenakan pihak pengembang atau pihak developer disini tidak hadir dalam proses mediasi tersebut, hanya dihadiri oleh perwakilannya saja yaitu oleh responden Marno.

Responden Wardana selaku mediator pernah mengadakan pertemuan yang terpisah antara warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo dengan perwakilan pihak pengembang atau pihak developer untuk mengumpulkan informasi awalnya yang membicarakan masalah pengelolaan lahan sengketa tersebut. Perwakilan pihak pengembang atau pihak developerpun mengatakan bahwa pengelolaan lahan tersebut sepenuhnya akan diserahkan kepada warga Perumahan Waru Surya

---

<sup>5</sup> Hasil wawancara dengan responden Supardi selaku Ketua RT pada tanggal 25 Juni 2016 pukul 10.05 WIB

Indah Sukoharjo dan wakil dari pihak pengembang atau pihak developer juga akan bilang kepada bosnya untuk segera disahkan.

Dalam mediasi tersebut baik dari warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo maupun dari perwakilan pihak pengembang atau pihak developer dipertemukan secara bersamaan. Responden Wardana disini mendefinisikan permasalahan, kepentingan dan kebutuhan dari warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo maupun dari perwakilan pihak pengembang atau pihak developer. Menyatakan bahwa kepentingan dan kebutuhan dari warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo dari mediasi ini adalah bahwa warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo minta agar tanah yang menjadi sengketa tersebut agar segera diserahkan kepada warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo dan dari perwakilan pihak pengembang atau pihak developer hanya menjawab oke.

Responden Wardana dalam pertemuannya dengan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo dan dari perwakilan pihak pengembang atau pihak developer disini adalah yang bertujuan untuk membantu mengembangkan alternatif penyelesaian atas permasalahan, kepentingan dan kebutuhan yang telah didefinisikannya.

Warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo dengan perwakilan pihak pengembang atau pihak developer pada waktu itu diberikan waktu bernegosiasi untuk mencapai kesepakatan atas alternatif penyelesaian yang dipandu oleh responden Wardana selaku mediatornya. Hasil dari negosiasi tersebut ternyata tidak menemukan titik terangnya dikarenakan setelah warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo mencoba bertemu dengan responden Marno selaku

perwakilan dari pihak pengembang atau pihak developer (PT. Markis Surya Indah) untuk menagih janjinya melalui responden Marno tersebut. Pihak warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo hanya diberi janji-janji, dan responden Marno juga hanya bilang “nanti-nanti” seperti itu terus yang akhirnya membuat warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo untuk mengakhiri mediasi tersebut.

Tidak tercapainya suatu kesepakatan antara warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo dengan perwakilan pihak pengembang atau pihak developer dikarenakan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo mengetahui sulitnya dari pihak pengembang atau pihak developer untuk mengesahkan Fasilitas Umum tersebut. Akhirnya warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo lebih memilih menyelesaikan sengketa ini melalui jalur pengadilan dan lebih baik mengakhiri proses mediasinya dengan mengajukan pengunduran diri dari proses mediasinya.

## **1. Pengadilan**

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden Supardi (selaku Ketua RT) Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo pada hari Minggu tanggal 25 Juni 2016 jam 10.05 mengenai tahapan-tahapan pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Surakarta. Proses penyelesaian sengketa lahan Fasilitas Umum antara developer dengan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo adalah jadi tahapan yang pertama itu adalah bahwa warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo selaku Penggugat mengajukan gugatannya pada tanggal 24 April 2014, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta dibawah Register Nomor 86/Pdt.G/2014/PN.Skt.

Adanya proses mediasi yang dilaksanakan di Pengadilan yang bertujuan untuk mengusahakan perdamaian sesuai dengan Pasal 2 ayat (4) Perma No. 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan ditentukan. Hakim dalam pertimbangan putusan wajib menyebutkan bahwa perkara yang bersangkutan telah diupayakan perdamaian melalui mediasi dengan menyebutkan nama mediator. Bagian pertimbangan putusan ini terlebih dahulu akan dipertimbangan tentang mediasi sebagaimana dipertimbangkan diatas bahwa pihak pengembang atau pihak developer telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak datang menghadap persidangan sehingga mediasi yang diwajibkan dalam Perma tersebut diatas tidak dapat dilakukan.

Pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku Turut Tergugat untuk menyampaikan eksepsi atau jawabannya pada tanggal 29 April 2014, kemudian dilanjutkan dari pihak warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo selaku Penggugat untuk menyampaikan Repliknya pada tanggal 04 September 2014.

Pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Turut Tergugat untuk menyampaikan Dupliknya tanggal 29 April 2014, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil jawabannya (bantahannya). Pihak warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo menyampaikan alat-alat bukti. Warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo selaku Penggugat dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku Turut Tergugat masing-masing menyampaikan tanggapan mengenai alat bukti yang telah diajukan masing-masing pihak (pihak lawan). Tahapan berikutnya adalah bahwa warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo selaku Penggugat dan juga Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku Turut Tergugat untuk menyampaikan kesimpulannya masing-masing.

Pembacaan putusan oleh hakim dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakartapada hari Senin tanggal 24 November 2014, oleh H. Teguh Harianto, SH. M.Hum sebagai Ketua Majelis Hakim, Djoni Iswantoro, S.H dan Mulyadi, S.H yang masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 01 Desember 2014, oleh Ketua Majelis Hakim dan juga dihadiri oleh Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Ary Widhiatmo Putro, S.H sebagai panitera pengganti pada Pengadilan Negeri Surakarta. Diikuti oleh kuasa warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo selaku Penggugat akan tetapi tanpa dihadiri oleh pihak pengembang atau pihak developer selaku Tergugat dan juga Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku Turut Tergugat.

Penyelesaian sengketa di bidang perumahan berdasarkan Pasal 147 dan 148 ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 sebaiknya terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Jika penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai maka pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan. Berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa, cara musyawarah ini biasanya akan ditempuh terlebih dahulu oleh para pihak yang berkonflik sebelum para pihak menempuh cara-cara penyelesaian konflik melalui konsiliasi, mediasi dan arbitrase serta peradilan.<sup>6</sup> Dengan demikian maka sebelum melakukan penyelesaian sengketa melalui konsiliasi, mediasi, dan arbitrase serta peradilan maka sebaiknya dapat diselesaikan melalui musyawarah terlebih dahulu.

---

<sup>6</sup> Sarjita, 2005, *Teknik & Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka.

## **Kendala-Kendala yang Dihadapi dalam Menyelesaikan Sengketa Lahan Fasilitas Umum antara Developer dengan Warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo**

### **1. Ketidaksesuaian antara Brosur atau Leafet yang ada dengan Pelaksanaannya**

Ketidaksesuaian antara brosur atau leafet yang ada dengan pelaksanaannya adalah bahwa berdirinya Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo tersebut ditawarkan oleh pihak pengembang atau pihak developer kepada warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo sejak tahun 1995. Pembangunan tersebut dengan beberapa fasilitas yang diantaranya adalah Fasilitas Umum berupa tempat ibadah sebagaimana yang dimaksud dalam brosur atau leafet dari pihak pengembang atau pihak developer sendiri dan Site Plan dalam Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sukoharjo Nomor 503/1158/X/1995 tentang Ijin Bangunan Di Kabupaten Dati II Sukoharjo yang ditetapkan tertanggal 30 Oktober 1995.

Dan obyek sengketa yang dijanjikan oleh pihak developer ternyata tidak sesuai dengan brosur dan Site Plan perijinan dari Pemerintah Kota Kabupaten Sukoharjo yang semula untuk Fasilitas Umum tersebut. Setelah dilakukan pengecekan pada tahun 1996 ternyata oleh pihak developer justru diterbitkan 2 Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Markis Surya Indah milik pihak developer.

Penerbitan kedua sertifikat oleh pihak developer diatas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut adalah atas permohonan dari pihak developer sendiri dengan cara merubah Site Plan sehingga telah melanggar perijinan dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sukoharjo. Sementara itu kedua sertifikat tersebut oleh

pihak developer dijaminakan kepada pihak ketiga yaitu Bank Perkreditan Rakyat (BPR) untuk kepentingan pribadi pihak developer.

Akibat perbuatan pihak developer mengalih fungsikan obyek sengketa dan perbuatan pihak developer menerbitkan sertifikat obyek sengketa menjadi Hak Guna Bangunan atas nama PT. Markis Surya Indah milik pihak developer adalah telah merugikan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo selaku konsumen Perumahan Waru Surya Indah yang beralamatkan atau berlokasi di Desa Waru Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo.

## **2. Terhambatnya Komunikasi antara Developer dengan Konsumen**

Terhambatnya komunikasi antara developer dengan konsumen adalah dikarenakan dari pihak pengembang atau pihak developernya itu sangat susah atau sulit untuk dihubungi oleh warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo. Pada saat warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo selaku konsumen ingin mengajak mediasi dengan pihak pengembang atau pihak developernya dan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo pun juga telah berusaha untuk menghubunginya. Akan tetapi dari pihak pengembang atau pihak developer tidak ada balasan atau jawaban kepada warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo.

Mediasi yang berlangsung pada saat itu yang dimediasi oleh responden Wardana yang dimana dari pihak pengembang atau pihak developernya tidak menghadiri mediasi tersebut dan hanya dihadiri oleh perwakilan pihak pengembang atau pihak developernya saja yaitu yang bernama responden Marno. Pada saat perwakilan pihak pengembang atau pihak developer diminta oleh warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo untuk menghibahkan tanah yang menjadi sengketa itu dari pihak pengembang atau pihak developer akan tetapi dari

pihak pengembang atau pihak developer. Perwakilan pihak pengembang atau pihak developernya itu mengatakan oke nanti akan dibicarakan dengan pihak pengembang atau pihak developernya.

Setelah warga mempertanyakan masalah lahan sengketa itu, dari perwakilan pihak pengembang atau pihak developer ternyata hanya memberi janji-janji dan hanya bilang “nanti-nanti” terus menerus kepada warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo. Sehingga pada akhirnya warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo memilih menyelesaikan sengketa lahan fasilitas umum ini melalui jalur hukum.

### **3. Sulitnya untuk Mencapai Kesepakatan antara Developer dengan Konsumen**

Sulitnya mencapai kesepakatan antara pihak developer atau pihak pengembang dengan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo selaku konsumen adalah dikarenakan sebenarnya dari pihak developer ini seperti mempersulit untuk diajak mediasi oleh warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo. Dikarenakan di dalam sengketa ini dirasa oleh warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo juga bahwa sengketa ini tidak akan ada lagi jalan keluarnya atau sudah buntu. Dikarenakannya dari perwakilan pihak pengembang atau pihak developer yaitu yang bernama responden Marno disini hanya memberi janji-janji dan hanya mengatakan “nanti-nanti” seperti itu terus.

Dari pihak konsumen kreditor (yang merupakan adik dari pihak pengembang atau pihak developer) juga meminta kepada warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo agar warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo harus mengganti kerugian atas pembangunan rumah tipe 36 yang telah dibangun dan merupakan



bangunan diatas tanah sengketa tersebut. Selain itu warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo juga harus menghidupkan PT. Markis Surya Indah yang dahulu beralamatkan kantor di Jl Joko Tingkir No. 13 Pajang Surakarta, karena PT. Markis Surya Indah-nya itu sudah tutup (bankrut) yang sekarang sudah tidak diketahui dengan pasti dan jelas di seluruh wilayah Republik Indonesia yang dimana PT. Markis Surya Indah ini adalah pemilik sertifikat dari tanah sengketa tipe 36 tersebut.

Warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo itu adalah merupakan konsumen dari pihak developer atau yang merupakan pengembang Perumahan Waru Surya Indah yang beralamatkan atau berlokasi di Desa Waru Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo. Warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo pun juga telah memenuhi kewajiban pembayaran melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN).

Pihak developernya itu sangat susah atau sulit untuk dihubungi dan selain itu pihak developer juga tidak kooperatif dengan perjanjian awalnya karena pihak developer itu masih ingin mempertahankan lahan sengketa tersebut dengan dalih bahwa jika mengikuti aturan itu maka pihak developer merasa rugi. Menurut warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo walaupun dari pihak developer merasa dirugikan dalam bentuk apapun, jika itu sudah merupakan aturan maka harus dipenuhi. Jika pihak developer melakukan perubahan sekmen (fungsi) itu maka harus ada legalitas dahulu dan ternyata itu tidak ada laporan dan karena tidak ada legalitasnya tersebut maka dari situlah yang membuat warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo berani untuk membawa ke jalur hukum karena pihak developer telah melakukan manipulasi data yang dikeluarkan oleh pemerintah

kota kabupaten sukoharjo dan disini juga ada suatu permainan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku Turut Tergugat karena sampai menerbitkan sertifikat.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

*Pertama*, cara penyelesaian sengketa lahan Fasilitas Umum antara developer dengan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo adalah melalui Pengadilan Negeri Surakarta. Hal ini terjadi karena dimana warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo sebelumnya menginginkan menyelesaikan sengketa ini melalui mediasi akan tetapi tidak berhasil dikarenakan sulitnya untuk menghubungi pihak pengembang atau pihak developer.

*Kedua*, kendala-kendala yang dihadapi dalam menyelesaikan sengketa lahan sengketa lahan Fasilitas Umum antara developer dengan warga Perumahan Waru Surya Indah Sukoharjo adalah ketidaksesuaian antara brosur dengan pelaksanaannya, terhambatnya komunikasi antara Developer dengan Konsumen, problem sulitnya mencapai kesepakatan antara Developer dengan Konsumen.

### **Saran**

*Pertama*, pihak developer atau pengembang agar membangun perumahan yang dilengkapi Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Perumahan. *Kedua*, pihak developer seharusnya mentaati aturan sesuai dengan brosur dan Site Plan perijinan dari Pemerintah Daerah Kabupaten Sukoharjo.

*Ketiga*, seharusnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan bisa lebih transparan dan sesuai dengan ijin

peruntukannya. *Keempat*, seharusnya Bank Tabungan Negara (BTN) menerbitkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang tidak merugikan pihak kreditur.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Hak Atas Tanah*, Bandung: Alumni.

Sutedi, Adrian, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika.

Sarjita, 2005, *Teknik & Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka.

### **Skripsi**

Tanirun, 2011, *Peran Pemerintah Daerah dalam Penyelesaian Sengketa Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Perumahan*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Lampung.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

Perma No. 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.